



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante al
Regolamento Urbanistico**
per interventi puntuali all'interno del
territorio urbanizzato individuato ai sensi
dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e
contestuale variante al Piano Strutturale

Arch. Gabriele Banchetti

Progettista della variante

Dott. Geol. Simone Raspolini

Indagini geologiche e idrauliche della variante

Fabrizio Nepi

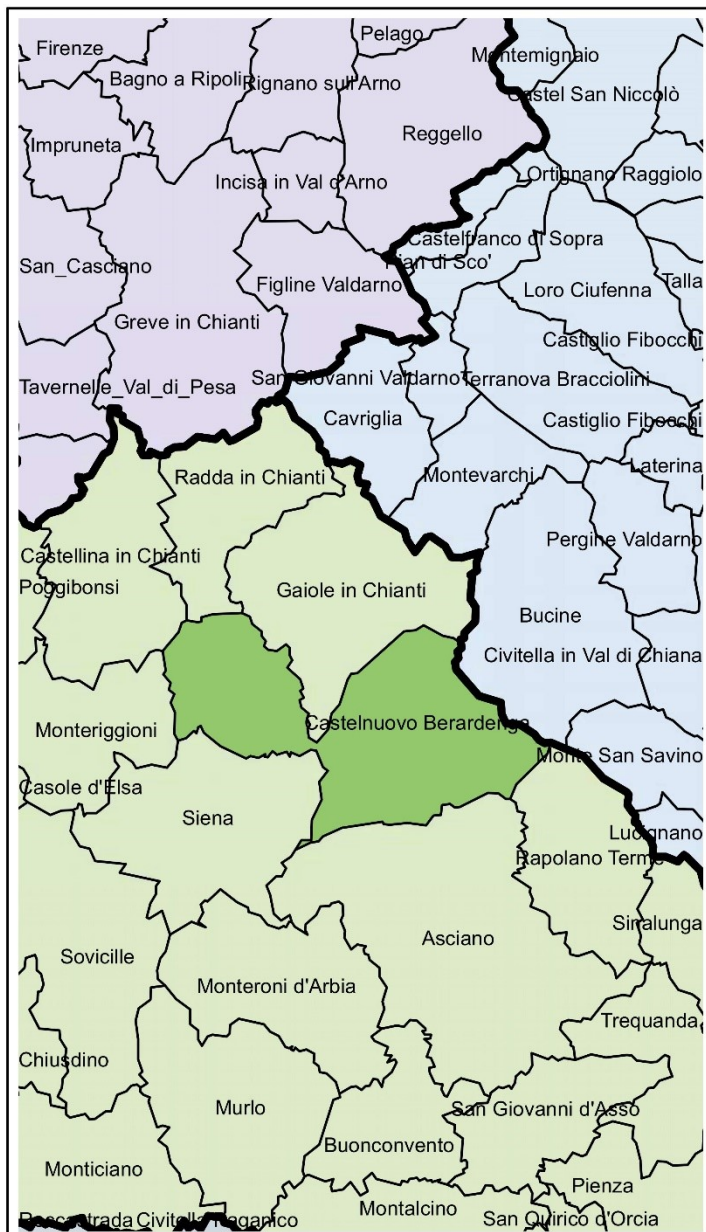
Sindaco

Arch. Paola Dainelli

Responsabile del Procedimento

Dott. Roberto Gamberucci

Garante della Comunicazione



Adozione: Delibera di Consiglio Comunale nr. 54 del 04.07.2019

Data: Novembre 2019

Approvazione:

**All.
15g**

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alla Tav.15 – Norme Tecniche di Attuazione

Prescrizioni Paesaggistiche e Ambientali per gli interventi puntuali

1. LA PREMESSA.....	2
2. LE PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE	2
2.1. La scheda d'ambito nr. 10 "Chianti".....	2
2.2. La scheda d'ambito nr. 14 "Colline di Siena"	4
2.3. Il D.M. 02.02.1972 G.U. 77 del 1972 "Zona di Geggiano sita nel Comune di Castelnuovo Berardenga"	8
3. LE PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	9
4. LE VISUALI DEL NUCLEO STORICO DI QUERCEGROSSA	11

1. LA PREMESSA

Il presente documento introduce le prescrizioni paesaggistiche desunte dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico al fine di rendere coerenti gli interventi della variante al Regolamento Urbanistico a quanto previsto dalla Disciplina di Piano del PIT/PPR. Inoltre, vengono inserite anche le prescrizioni ambientali desunte dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della presente variante.

Nello specifico il documento contiene:

- Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche a scala urbanistica finalizzate al miglior inserimento paesaggistico delle nuove previsioni urbanistiche all'interno del paesaggio sia delle Colline di Siena che del Chianti;
- Indirizzi progettuali e Prescrizioni ambientali desunte dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della presente variante al RU.

2. LE PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Il Comune di Castelnuovo Berardenga ricade nella Scheda d'Ambito di Paesaggio nr. 10 "Chianti", per la parte occidentale del territorio, mentre la parte orientale ricade nella Scheda d'Ambito di Paesaggio nr. 14 "Colline di Siena".

La definizione degli indirizzi progettuali e delle prescrizioni paesaggistiche ed ambientali viene effettuata per singola Scheda d'Ambito.

2.1. La scheda d'ambito nr. 10 "Chianti"

La disciplina d'uso contenuta in questa scheda d'ambito contiene due obiettivi di qualità con le relative Direttive correlate. In questa scheda d'Ambito ricadono le seguenti previsioni inserite nella variante al Regolamento Urbanistico:

- UTOE 4 - Scheda B2-2 - Ponte a Bozzone;
- UTOE 4 - Scheda B2-1 - San Giovanni a Cerreto;
- UTOE 4 - Scheda B2-1 - Vagliagli
- UTOE 5 - Scheda C2-1 e B2-2 - Quercegrossa;

OBIETTIVO 1: Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario

1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità: **gli interventi di trasformazione urbana dovranno contribuire alla riprogettazione e/o riqualificazione del margine urbano evitando di alterare l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici. Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela delle visuali mantenendo i rapporti di interscambiabilità da e verso i nuclei storici. Per quanto riguarda l'intervento di Quercegrossa sono state realizzate delle simulazioni progettuali, allegate al presente documento, finalizzate a prefigurare la traduzione degli indirizzi e delle prescrizioni della Scheda d'Ambito.**

1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo: **gli interventi di trasformazione non dovranno modificare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e degli eventuali manufatti edilizi di valore storico testimoniale. In particolare, per la previsione di Quercegrossa, l'intervento dovrà essere qualificato in termini sia di materiali utilizzati che di sistemazioni arboree al fine di migliorarne sia il margine urbano che le relazioni con l'intorno.**

1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e

riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti: **gli interventi di trasformazione, in presenza di viabilità storica di crinale, dovranno prevedere la realizzazione di nuovi assi viari che seguano il più possibile l'andamento orografico del terreno e gli eventuali rimodellamenti necessari, compreso le scarpate, dovranno essere realizzati privilegiando interventi di ingegneria naturalistica caratterizzati da specie vegetali di tipo autoctono. L'obiettivo finale dovrà essere quello di costituire un limite urbano compatto sia dal punto di vista urbanistico che vegetazionale e tale da definire in maniera certa e ordinata il rapporto del territorio urbanizzato con la campagna.**

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti: **i nuovi interventi, in particolar modo a Ponte a Bozzone, dovranno caratterizzarsi quali progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, privilegiando soluzioni che contribuiscano da un lato al miglioramento e all'incremento degli spazi pubblici (parcheggi) per forma e presenza di attrezzature e dall'altro si configurino come elemento di mediazione nel passaggio tra nucleo urbano e campagna.**

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

I nuovi interventi dovranno essere inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne le qualità morfologica e percettiva dello stesso, utilizzando materiali e tipologie che rispettino le regole insediative e architettoniche storiche presenti nell'intorno. Particolare importanza dovrà essere rivolta alla qualità degli scorci paesistici e dei punti panoramici principali. Gli interventi dovranno, infine, contribuire al miglioramento e all'incremento degli spazi pubblici (parcheggi). Per quanto riguarda l'intervento di Quercegrossa sono state realizzate delle simulazioni progettuali, allegate al presente documento, finalizzate a prefigurare la traduzione degli indirizzi e delle prescrizioni della Scheda d'Ambito.

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante**

OBIETTIVO 2: Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario.

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto: ***i nuovi interventi, seppur non in stretto rapporto con il sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture di impianto storico, dovranno essere realizzati nel rispetto del contesto all'interno del quale si inseriscono.***

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità: ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione: ***i nuovi interventi dovranno assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. In particolar modo l'intervento edilizio di Ponte a Bozzone dovrà allinearsi lungo il fronte urbano esistente in via Vittorio Alfieri. La previsione dovrà possedere una particolare qualità architettonica e di integrazione paesaggistica, con particolare attenzione al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto al contesto contermina, alla qualità del disegno d'insieme del fronte costruito dei margini dell'edificato di previsione e delle eventuali infrastrutture adiacenti.***

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica: ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi: ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile: ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON): ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

2.2. La scheda d'ambito nr. 14 "Colline di Siena"

La disciplina d'uso contenuta in questa scheda d'ambito contiene cinque obiettivi di qualità con le relative Direttive correlate. In questa scheda d'Ambito ricadono le seguenti previsioni inserite nella variante al Regolamento Urbanistico:

- UTOE 1 - Scheda D2m-1b – Castelnuovo Berardenga
- UTOE 1 - Scheda R7 "Ex-bocciodromo in Castelnuovo Berardenga"
- UTOE 1 - Zona F2 a San Piero
- UTOE 7 - Scheda C2-1 – Monteaperti

OBIETTIVO 1: Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici.

1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inediti esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale: **seppur tali previsioni non producano processi di urbanizzazione diffusa lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, gli dovranno tendere a ricompattare i margini degli insediamenti al fine di salvaguardare l'integrità percettiva e morfologica della campagna senese.**

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva: **i nuovi interventi dovranno mantenere tipologie edilizie, materiali, colori e altezze in linea con il tessuto edilizio storicizzato esistente, quand'anche progettati con forme architettoniche contemporanee.**

1.3 - salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia): **i nuovi interventi dovranno tendere a salvaguardare, dove presente, la struttura insediativa di impianto storico evitando tipologie edilizie che creino sfrangiamento del tessuto urbano.**

1.4 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità: **i nuovi interventi, specialmente quelli presenti a Castelnuovo Berardenga, non dovranno alterare l'integrità morfologica e percettiva del nucleo storico privilegiando soluzioni a basso impatto visivo tali da tutelare le visuali panoramiche, da e verso il nucleo storico, e i rapporti di reciproca intervisibilità con il paesaggio circostante delle colline senesi.**

1.5 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale: **i nuovi interventi, specialmente quelli presenti a Castelnuovo Berardenga, dovranno tutelare l'integrità morfologica ed architettonica dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale (cantina Chigi Saracini) ed il loro intorno territoriale privilegiando soluzioni architettoniche di elevata qualità architettonica, preferibilmente a basso impatto visivo e con materiali tipici della tradizione locale.**

1.6 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

1.7 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio: **con la creazione di un limite urbano ben definito, in particolar modo a Monteperti e a Castelnuovo (ex-Bocciodromo), oltre alla riqualificazione urbana all'interno del territorio urbanizzato con la eliminazione degli elementi di incolto e di degrado attualmente presenti, gli interventi di trasformazione previsti dovranno favorire la ricostituzione di un confine compatto sia da un punto di vista urbanistico che vegetazionale, che definisca univocamente il confine tra nucleo urbano e campagna coltivata.**

1.8 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità: ***i nuovi interventi dovranno mantenere i profili altimetrici dei terreni limitando i rimodellamenti allo stretto necessario ed in ogni caso ricostruendo un limite fra ambito urbano e agricolo coerente con il paesaggio circostante, compreso la ricostituzione di un reticolo idraulico minore necessario per la tenuta delle scarpate.***

1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione: ***i nuovi interventi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie, forme e dimensioni in linea con il tessuto edilizio storicizzato esistente, quand'anche progettati con forme architettoniche contemporanee.***

1.10 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica: ***i nuovi interventi edilizi, nella definizione e realizzazione del limite tra urbano e agricolo, dovranno prevedere elementi di connettività ecologica con la campagna circostante anche attraverso l'utilizzo di barriere verdi lungo le nuove viabilità ed altre componenti vegetazionali negli spazi pubblici e privati previsti negli interventi.***

1.11 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi: ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

1.12 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito: ***gli interventi in stretta relazione con questo obiettivo sono quelli del recupero dell'Ex-bocciodromo a Castelnuovo e del Comparto C2-1 a Monteaperti. In entrambi gli interventi la nuova viabilità, ma soprattutto i nuovi percorsi pedonali, dovranno essere concepiti come miglioramento della rete della mobilità dolce per la fruizione del paesaggio delle colline senesi. Nello specifico la riqualificazione dell'Ex-bocciodromo a Castelnuovo dovrà consentire la creazione di una viabilità che colleghi il parcheggio di Piazza della Citerna con via Porcellotti. La scheda C2-1 a Monteaperti si dovrà caratterizzare per la creazione dell'iniziale percorso pedonale-ciclabile di attraversamento, da nord a sud, del nucleo urbano.***

OBIETTIVO 2: Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

2.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali:

- tutelare in particolar modo i centri storici di Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento, nonché i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi-Saracini, l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna: ***tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.***

- evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell'Arbia/ Ombrone lungo la via Cassia, quali isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia e Buonconvento:

tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante in quanto gli interventi non contribuiscono a generare fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali.

- predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento: **gli interventi dovranno prevedere la demolizione dei manufatti incoerenti o in contrasto con il contesto sia urbano storicizzato che paesaggistico-ambientale.**

- salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa: **i nuovi interventi, specialmente quelli presenti a Castelnuovo Berardenga, non dovranno alterare l'integrità morfologica e percettiva del nucleo storico privilegiando soluzioni a basso impatto visivo tali da tutelare le visuali panoramiche, da e verso il nucleo storico, e i rapporti di reciproca intervisibilità legati anche alla presenza di elementi e/o formazioni vegetazionali a corredo delle emergenze storico-architettoniche e viarie presenti nel paesaggio circostante.**

2.2 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

2.3 - Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

2.4 - tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

2.5 - nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-aternani ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

2.6 - tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti: **tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.**

OBIETTIVO 3: Tutelare l'elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell'alta valle del Merse, attraversato dall'importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale: tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.

OBIETTIVO 4: Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate: tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.

OBIETTIVO 5: Razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità ambientale delle attività estrattive marmifere e dei relativi impianti di lavorazione nella Montagnola Senese, dei vasti bacini estrattivi di travertino della zona di

Rapolano e delle cave situate nelle aree di pertinenza fluviale: *tale obiettivo non è pertinente con gli interventi della variante.*

2.3. Il D.M. 02.02.1972 G.U. 77 del 1972 “Zona di Geggiano sita nel Comune di Castelnuovo Berardenga”

All'interno di questa area vincolata ricade la scheda B2-2 di Ponte a Bozzone. L'intervento dovrà essere in linea con gli obiettivi previsti dalla scheda del Decreto di Vincolo e garantire quanto indicato nelle direttive e nelle prescrizioni che vengono di seguito riportate.

OBIETTIVO 3.a.3.

Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la struttura morfologica ed insediativa dei crinali storicamente consolidata, non alterando le reazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contermini e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Direttiva 3.b.5.

Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- contrastare espansioni abitative in discontinuità con l'urbanizzazione di completamento, ed evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani: ***l'intervento dovrà allinearsi lungo il fronte urbano esistente lungo via Vittorio Alfieri.***
- assicurare che le nuove previsioni rappresentino progetti di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica, con particolare attenzione al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto al contesto contermini, alla qualità del disegno d'insieme del fronte costruito dei margini dell'edificato di previsione e delle eventuali infrastrutture adiacenti: ***la previsione dovrà possedere qualità architettonica e integrazione paesaggistica, con particolare attenzione al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto al contesto urbano e paesaggistico circostante. Il nuovo intervento dovrà mantenere tipologie edilizie, materiali, colori e altezze in linea con il tessuto edilizio storico originario esistente (Podere Collecchio), quand'anche progettati con forme architettoniche contemporanee. L'intervento dovrà, inoltre, sia mantenere e riqualificare il contesto interessato dall'intervento che evitare la modifica dei caratteri connotati della trama viaria che costituisce valore storico-culturale.***

OBIETTIVO 3.a.7.

Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto.

Direttiva 3.b.11.

Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare [...], i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi, ...) e i luoghi aperti: ***l'intervento dovrà porre particolare attenzione alle relazioni storico-funzionali e alle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità storica di collegamento tra il fondovalle e gli insediamenti tipicamente mezzadrili delle ville-fattoria di Catignano e Geggiano e del piccolo borgo rurale di Giobole***

3. LE PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nel corso del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante sono pervenuti alcuni contributi redatti dagli enti competenti in materia ambientale. Successivamente il Nucleo di Valutazione VIA-VAS, riunito nella seduta del 13.06.2019, ha deciso di escludere la variante dal procedimento di VAS con alcune prescrizioni di carattere ambientale.

Nella fase di progettazione e realizzazione degli interventi si dovrà tener conto, in particolare, di alcuni elementi relativi alla mitigazione dei possibili impatti sulle componenti ambientali. Inoltre, gli eventuali effetti ambientali dovranno essere conosciuti, valutati in modo esaustivo, compreso l'individuazione di eventuali specifiche misure di mitigazione. Infine, siano adottati tutti gli accorgimenti strutturali, tecnologici ed organizzativi finalizzati ad impedire o ridurre a livelli accettabili eventuali molestie e/o inconvenienti per l'igiene ambientale.

Di seguito vengono descritte le prescrizioni ambientali:

- **SUOLO:** dovrà essere indagata e valutata questa componente ambientale in riferimento alla tipologia e ubicazione degli interventi oggetto di variante;
- **RUMORE:** dovranno essere individuate idonee misure di prevenzione e mitigazione sui recettori sensibili derivanti dagli impatti acustici connessi alle attività di cantiere. Inoltre, si dovrà verificare la necessità di effettuare apposita valutazione di previsione di impatto acustico effettuata con i criteri stabiliti dall'attuale normativa vigente in materia e comprensiva delle eventuali forme di mitigazione da adottare;
- **RISORSA IDRICA**
 - **Risorsa idropotabile:** gli interventi dovranno prevedere la riduzione della quota di fabbisogno idrico da approvvigionamento da acquedotto pubblico, mediante massimizzazione del recupero delle acque meteoriche ed usate depurate e ricorso a reti duali;
 - **Acque reflue:** la progettazione degli interventi dovrà analizzare con attenzione la gestione degli scarichi idrici mediante la descrizione delle modalità di collettamento alla pubblica fognatura, la stima dei volumi prodotti e la verifica della congruità della capacità di trattamento residua del depuratore finale rispetto ai carichi aggiuntivi, i sistemi di trattamento dei reflui prima dello scarico finale nel caso di impossibilità al collettamento in pubblica fognatura;
 - **Acque sotterranee:** gli interventi dovranno adottare misure di prevenzione della contaminazione delle acque sotterranee, specie nelle situazioni di particolare sensibilità degli acquiferi. Dovrà, inoltre, essere verificata la presenza, nelle aree interessate, di pozzi per la captazione di acqua destinata al consumo umano ai fini del rispetto di quanto riportato nel D. Lgs. 152/2006, art. 94, in ogni caso dovranno essere incentivate forme per il risparmio sull'uso della risorsa imponendo tutte le misure atte al recupero delle acque;
 - **Acque superficiali:** gli interventi, in fase di cantierizzazione, dovranno prevedere un'adeguata regimazione e recupero delle acque meteoriche e limitazione del trasporto solido;
- **ARIA:** dovrà essere opportunamente indagata e valutata la componente ambientale aria, in considerazione alle variazioni previste. Inoltre, gli interventi dovranno prevedere la definizione degli interventi di prevenzione e mitigazione della diffusione di polveri in fase di cantierizzazione;
- **RIFIUTI**
 - dovrà essere individuata, durante la fase di cantierizzazione, una specifica area dedicata al deposito temporaneo dei rifiuti e delle terre e rocce da scavo;
 - si dovrà far ricorso negli interventi edilizi alla c.d. "demolizione selettiva", con l'obiettivo di separare materiali ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere di rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica e infine ridurre il consumo di materie prime vergini;
 - qualora l'entità degli interventi in progetto lo renda vantaggioso, si dovrà valutare la possibilità di effettuare il trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione, attraverso la loro selezione e valorizzazione anche mediante impianti mobili per massimizzarne il riutilizzo sul luogo di produzione;

- si dovrà promuovere l'utilizzo delle terre e rocce da scavo prodotte nel cantiere, prioritariamente per la realizzazione delle opere previste da progetto e secondariamente per le altre forme di utilizzo stabilite dal DPR 120/2017;
 - a seguito della realizzazione degli interventi si dovranno individuare ed incentivare forme per la riduzione della produzione di rifiuti anche mediante procedure di facilitazione alla raccolta differenziata.
- **ENERGIA:** dovrà essere indagata questa componente ambientale in considerazione al potenziale incremento del fabbisogno energetico prodotto dagli interventi oggetto di variante, e dovranno, conseguentemente, essere incentivate forme tese al risparmio energetico e all'eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili.

4. LE VISUALI DEL NUCLEO STORICO DI QUERCEGROSSA

4. LE VISUALI DEL NUCLEO STORICO DI QUERCEGROSSA





VISTA 1 – STATO ATTUALE



VISTA 2 – STATO ATTUALE



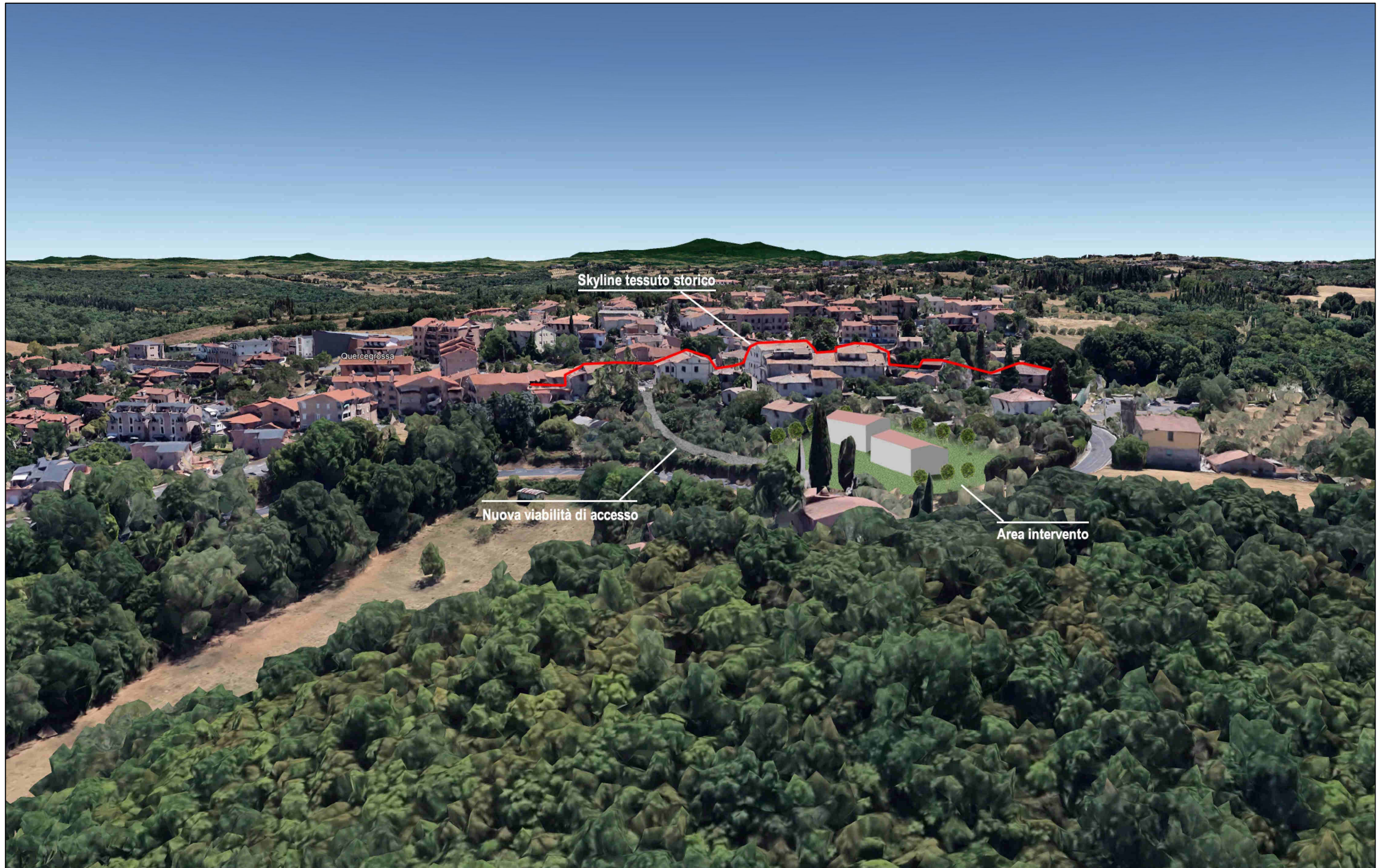
VISTA 3 – STATO ATTUALE



IPOTESI PROGETTUALE



VISTA 1 – IPOTESI PROGETTUALE



VISTA 2 – IPOTESI PROGETTUALE



VISTA 3 – IPOTESI PROGETTUALE